



TRIBUNALE CIVILE di NAPOLI

SEZ. VII FALLIMENTARE

Giudice Delegato dott. Fabio Maffei

FALLIMENTO Ideal Plastik S.r.l.

ISCRITTO AL N. 9/2013 R.G.

CURATORE: dott.ssa Lucia Di Lauro

- Letta la relazione depositata dal curatore in data 4,7.2017;
- Rilevato che la curatela ha riferito di aver acquisito un'offerta irrevocabile di acquisto del compendio industriale sito in Villaricca (Na) al Corso Italia, 199, di proprietà della società fallita, presentata [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] per l'importo di € 600.000,00, cauzionata del 10% del prezzo offerto, a mezzo assegno circolare di € 60.000,00 [REDACTED], [REDACTED];
- Preso atto della valutazione di congruità formulata dalla curatela attesi i numerosi esperimenti di vendita andati deserti e considerato che lo scrivente, con provvedimento del 20 maggio 2017 ha autorizzato una nuova vendita, al prezzo base nuovamente ribassato nella misura del 10%, pari ad € 932.997,72 (con offerta minima consentita di euro 699.748,30);
- Considerato, tuttavia, che l'art. 108 l.fall. non consente la vendita di un bene immobile a trattativa privata, ma solo l'alienazione nelle forme della vendita competitiva, , onde è nulla, per contrasto con norma imperativa, la vendita a trattativa privata (Cass. Civ., sez. 01, del 23/12/2016, n. 26954; Cassazione civile, sez. I, 10/05/2017, n. 11464);



- Considerato, pertanto, che debba essere indetta una procedura competitiva, ponendo come prezzo base l'offerta irrevocabile inviata (€ 600.000,00) e stabilendo un rialancio minimo di euro 10.000,00;

**P.Q.M.**

**Il curatore, previo parere conforme del comitato dei creditore e del creditore ipotecario:**

a) Darà corso alla procedura competitiva volta alla vendita del cespite in questione;

b) Redigerà, a tal fine, con l'ausilio del notaio delegato, uno specifico avviso di vendita dandone comunicazione sul portale aste giudiziarie nonché sul quotidiano a maggiore diffusione locale (Mattino), almeno 45 giorni prima della data fissata dal notaio delegato per l'apertura delle buste e l'eventuale gara tra gli offerenti (il delegato fisserà tale data tra il 20.10.2017 ed il 30.11.2017);

c) Preciserà in tale avviso che le proposte irrevocabili, di cui si dirà di seguito, dovranno specificare: 1) che la vendita è fatta ed accettata a corpo e non a misura nello stato di fatto e di diritto in cui i cespiti venduti si trovano all'atto della vendita senza alcuna garanzia neanche in merito alla regolarità urbanistico edilizia dell'immobile; 2) che la vendita degli immobili avverrà senza garanzia di vizi, evizione e mancanza di quantità, mancanza di qualità dei beni anche in relazione alla loro agibilità e regolarità urbanistica, sicché l'alienazione avverrà nello stato di fatto in cui i beni si trovano all'atto del trasferimento. Pertanto la vendita è da intendersi a "rischio e pericolo" dell'acquirente. In nessun caso - di vizi, evizione, mancanza



di qualità e quantità anche relativa alla precisa individuazione dei confini e diritti di terzi o altro - il compratore potrà pretendere alcunché dalla procedura e quindi a titolo esemplificativo, la risoluzione del contratto, il risarcimento dei danni subiti, la restituzione del prezzo pagato, il rimborso delle spese. E tanto anche con espressa deroga alle disposizioni di cui all'art.1489 c.c. ed alle garanzie da essa previste alle quali espressamente il proponente rinuncia. In merito, la proposta irrevocabile dovrà contenere tale espresso esonero nonché idonea garanzia di manleva e di esonero da responsabilità nel caso di esercizio dell'eventuale diritto di prelazione o riscatto da parte di terzi e/o di richieste di terzi in generale. Tanto affermando espressamente che - senza che il proponente possa nulla addurre, eccepire o pretendere - la procedura sia libera di riconoscere la prelazione o diritti potestativi in genere a terzi. In merito, la proposta irrevocabile dovrà contenere tale espresso esonero nonché idonea garanzia di manleva e di esonero da responsabilità nel caso di richieste di terzi in generale che rivendichino la proprietà dell'immobile; 3) che il proponente accetti le condizioni poste nel regolamento da intendersi trascritte nella proposta impegnando a stipulare l'atto di vendita presso Notaio scelto dalla procedura concorsuale; 4) che oltre al prezzo offerto, la parte si accoli le spese dell'atto di vendita nonché dell'onorario del delegato come liquidate dal GD. Tanto specificando che esse sono a carico dell'acquirente che si obbliga a manlevare, a prima richiesta, il fallimento, per qualsiasi ulteriore onere di qualsivoglia natura anche



tributaria. In particolare, dovrà specificarsi che le spese ed il compenso del Notaio siano versate, all'atto della stipulazione del rogito, mediante assegno circolare intestato al Notaio indicato dalla procedura e nella misura comunicata dalla curatela senza nulla potere eccepire; 5) che il possesso del bene viene trasferito col semplice consenso espresso in atto senza che nulla altro il fallimento sia tenuto a fare e l'acquirente pretendere; 6) Gli interessati sono tenuti a formulare proposta scritta. La proposta dovrà essere irrevocabile secondo lo schema di cui all'art. 1329 c.c. con un termine di irrevocabilità fino a sei mesi dalla presentazione. La proposta, oltre a possedere i requisiti di completezza desumibili anche dal presente regolamento, dovrà essere ad esso conforme e indicare la espressa accettazione del medesimo. La proposta dovrà indicare il numero di fax, l'indirizzo anche pec al quale ricevere le comunicazioni della procedura fallimentare; 8) Le proposte dovranno pervenire, in busta chiusa, il giorno prima della data indicata dal notaio delegato, entro le ore 18,00 presso lo studio del Notaio Giovanni Cesaro, sito in Napoli alla Via Santa Caterina a Chiaia n. 19 (80121). Ad esse dovrà essere allegato assegno circolare pari al 10 per cento dell'importo offerto intestato a "FALLIMENTO Ideal Plastic S.r.l.". Ove si tratti di società dovrà allegarsi visura aggiornata e documento in copia del legale rappresentante e nella ipotesi di persona fisica un documento di riconoscimento in copia del soggetto proponente; 9) Ognuno, salvo le incompatibilità di legge, è ammesso ad effettuare la proposta personalmente o a mezzo di procuratore



legale.; 10) il Notaio provvederà all'apertura delle buste, alla redazione di un verbale di apertura ed alla consegna delle copie conformi delle proposte al curatore; 11) il prezzo base è fissato in € 600.000,00 con la possibilità di rialzo minimo di € 10.000,00; 14) laddove, alla procedura, dovessero pervenire due o più offerte di acquisto di pari importo o valutabili di identica convenienza, si procederà contestualmente alla gara tra gli offerenti con proposte migliorative non inferiori ad euro 10.000,00 in rialzo rispetto all'offerta maggiore pervenuta; 12) l'aggiudicatario sarà tenuto a versare il prezzo entro il termine di 30 giorni; 13) Il curatore curerà la notifica di cui all'art. 107 , III comma, l.fall.; 14) Trascorsi i termini di cui all'art. 108 l.fall. - senza che la vendita sia impedita o sospesa - il curatore convocherà, a mezzo fax, il selezionato, al quale sarà assegnato un termine di sette giorni, per la stipulazione del contratto di vendita dinanzi al Notaio scelto dalla procedura; 15) Il selezionato, prima della stipula provvederà al versamento del prezzo a mezzo assegni circolari intestati al fallimento oltre al pagamento di tutte le spese, imposte e tasse relative all'atto di trasferimento. Resta ferma la facoltà, a favore della procedura, di adottare, fino al momento dell'atto, provvedimenti di sospensione della vendita quali ad esempio quelli di cui all'art. 107 e 108 l.fall.; 16); La vendita avverrà, in ogni caso, senza garanzia di vizi evizione, mancanza di quantità, qualità e nello stato di fatto i beni si trovano all'atto del trasferimento senza garanzia di agibilità e regolarità urbanistico edilizia. Il possesso sarà trasferito a mezzo del semplice consenso espresso in atto senza che



null'altro il fallimento debba fare ed il proponente pretendere; 17) gli interessati avranno la possibilità di visionare i beni prima della formulazione dell'offerta e di chiedere informazioni. Essi saranno tenuti ad inviare la richiesta via fax al numero indicato dal curatore ed un incaricato del curatore provvederà a fissare un appuntamento finalizzato alla visione e/o alle informazioni. Sarà in facoltà della procedura concorsuale richiedere che il soggetto che intende visionare i beni versi alla procedura le spese a ciò necessarie; 18) eseguita la vendita il GD emetterà il provvedimento ex art. 108, II comma, l.fall.. Il notaio incaricato della vendita curerà, a spese dell'acquirente, l'individuazione delle formalità pregiudizievoli per la realizzazione della cancellazione disposta dal GD nel decreto stesso. Il fallimento sarà unicamente tenuto a comunicare il provvedimento in esame al Notaio senza che nulla altro possa essergli richiesto.

d) conferma il notaio dott. Giovanni Cesaro quale delegato alla procedura

Si comunichi con urgenza al curatore.

Il Giudice

Dott. Fabio Maffei